

## 37. Mittelbare Belegung

### 37.1

Die Belegungs- und Mietbindungen für die im Rahmen der EOF und AOF geförderten neu geschaffenen und gemäß Nr. 26 modernisierten Wohnungen können nach Maßgabe von Art. 14 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1 und 2 sowie Art. 16 Abs. 1 bis 5 BayWoFG ganz oder zum Teil an nicht geförderten, verfügbaren Wohnraum (Ersatzwohnraum) begründet werden.

### 37.2

<sup>1</sup>Der Ersatzwohnraum soll sich in der Gemeinde befinden, in der der neue Wohnraum geschaffen wird.

<sup>2</sup>Soweit es aus wohnungswirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, kann Ersatzwohnraum auch in anliegenden Gemeinden gebunden werden.

### 37.3

<sup>1</sup>Bei der Auswahl der Ersatzwohnungen ist zu beachten, dass die ausgewählten Wohnungen keiner Bindung unterliegen und entsprechend Nr. 19 dieser Bestimmungen in Verbindung mit Nr. 5.8 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) belegt werden können.

<sup>2</sup>Zudem ist darauf zu achten, dass bei möglichen Wohnflächenüberschreitungen die sich für den vorgesehenen Kreis der Wohnungssuchenden ergebenden höheren Mietbelastungen diesen auch zugemutet werden können.

### 37.4

Für die Ersatzwohnungen hat die Bewilligungsstelle die höchstzulässige Miete festzulegen und zugleich die zumutbare Miete zu bestimmen.

### 37.5

<sup>1</sup>Am Ersatzwohnraum sind Bindungen von insgesamt gleichem Wert wie am geförderten Wohnraum einzuräumen. <sup>2</sup>Dabei sind die neu zu schaffenden Wohnungen zu den angebotenen Ersatzwohnungen in Relation zu setzen. <sup>3</sup>Die Bewilligungsstelle kann dabei insbesondere auf den Ertrag (Mietwert) der jeweiligen Wohnungen abstellen. <sup>4</sup>Ergänzend sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, die über die Mietwertberechnung hinaus einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Bindungen haben, insbesondere die Bindungsdauer, die Zahl der Ersatzwohnungen und deren Wohnwert.

### 37.6

<sup>1</sup>Bei der Bemessung der Förderhöhe hat die Bewilligungsstelle hinsichtlich der Zuschüsse nach den Nrn. 25, 27 und 28 auf die neu zu bauenden Wohnungen abzustellen. <sup>2</sup>Bei der Festlegung des belegungsabhängigen Darlehens ist die Wohnfläche der neu zu errichtenden Wohnungen zugrunde zu legen. <sup>3</sup>Bei den Einkommensstufen ist auf den konkreten Bedarf bei den Ersatzwohnungen Bezug zu nehmen.

### 37.7

Der Ersatzwohnraum soll spätestens im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zur Verfügung stehen.

### 37.8

Im Ergebnis darf die Förderung mit mittelbarer Belegung beim Fördernehmer ebenso wenig zu einer Überkompensation führen wie bei einer herkömmlichen Förderung.

### 37.9

Eine mittelbare Belegung ist für Besondere Wohnformen (Nr. 13) ausgeschlossen.